

不動産取得税

不動産（土地、家屋）を取得したときにかかる税金です。



納める人

- 土地を売買、贈与、交換などによって取得した人
- 家屋を建築（新築、増築、改築）、売買、贈与、交換などによって取得した人

●「不動産の取得」とは？

不動産の所有権を取得することをいい、所有権に関する登記の有無、有償・無償の別を問いません。



納める額

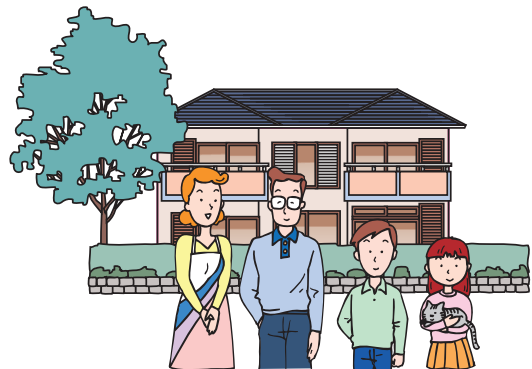
$$\text{税額} = \text{不動産の価格（課税標準額）} \times \text{税率}$$

★税率

取得した日	種類	家屋	
		土地	住宅 住宅以外
~H15. 3. 31	4%		4%
H15. 4. 1~H18. 3. 31	3%	3%	3%
H18. 4. 1~H20. 3. 31			3.5%
H20. 4. 1~R 6. 3. 31			4%

●「不動産の価格」とは？

- 不動産の売買価格、建設工事価格ではなく、不動産を取得したときの市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格をいいます。
- 家屋を新築、増築したときや地目を変換したときなど、固定資産課税台帳に価格が登録されていない不動産を取得したときは、国が定める基準（固定資産評価基準）により評価した価格となります。
- 宅地などを令和6年3月31日までに取得したときは、その土地の固定資産課税台帳に登録されている価格を2分の1した額が不動産の価格となります。



免税点・非課税

○免税点…取得した不動産の価格が次の額に満たないときは、不動産取得税はかかりません。

土地		10万円
家屋	新築・増築・改築	23万円
	売買・贈与・交換など	12万円

※ 免税点は、特例適用住宅（次頁参照）を新築したときのように価格から一定の額が控除されるときは、控除した後の価格で判定します。

○非課税…次のようなとき（主なもの）には、不動産取得税はかかりません。

- ・相続により不動産を取得したとき
- ・社会福祉法人等が社会福祉事業の用に供する不動産を取得したとき
- ・法人の合併または一定の要件を満たす法人の分割により不動産を取得したとき
- ・土地区画整理法による土地区画整理事業の施行に伴う換地を取得したとき



申告

不動産を取得した日から60日以内に、「不動産取得申告（報告）書」を不動産所在地を管轄する市町村の固定資産税担当課または県税事務所に提出してください。

ただし、不動産を取得した日から60日以内に不動産登記法に規定する登記（表示に関する登記又は所有権の登記）を申請した場合には、申告書の提出は不要です。



納税

県税事務所から送付される納税通知書により、納税通知書に定められた日までに納めます。



住宅や住宅用土地などを取得した場合の不動産取得税の軽減

〈住宅を取得した場合〉

特例適用住宅または耐震基準適合既存住宅を取得した場合の不動産取得税の税額は、申請することにより次の算式で計算した金額になります。

$$\text{税額} = \text{住宅の価格} - \text{控除額（注1）} \times 3\%$$

●特例適用住宅とは？

次の要件をすべて満たす住宅です。

要件	控除額（一戸につき）
○新築または新築された未使用の住宅（建売住宅など）の購入 ○住宅用付属屋を含む住宅部分の床面積が50㎡以上240㎡以下 ただし、戸建て以外で貸家用のアパート・マンション等は一戸（区画）当たり40㎡以上240㎡以下	1,200万円
上の条件を満たす住宅であって、かつ「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する「認定長期優良住宅」を平成21年6月4日から令和6年3月31日までに取得	1,300万円
○「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に規定する「サービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅（賃貸住宅）」であって、下の条件をすべて満たす住宅を令和7年3月31日までに新築 (1) 一区画当たり30㎡以上160㎡以下（共用部分を含む。） (2) 主要構造部を耐火構造とした建築物、建築基準法第2条第9号の3イ又はロに該当する建築物等 (3) 建築費用について、政府の補助を受けている (4) サービス付き高齢者向け住宅登録簿に記載された戸数が10戸以上	1,200万円

●耐震基準適合既存住宅とは？

次の要件をすべて満たす住宅です。

要件	新築年月日	控除額（注1） （一戸につき）
H17.4.1以後に取得した場合		
○取得者自身が居住すること	H9.4.1～	1,200万円
○住宅用付属屋を含む住宅部分の床面積が50㎡以上240㎡以下	H元.4.1～ H9.3.31	1,000万円
○次のいずれかの要件を満たす場合		
ア S57.1.1以後に新築されたもの	S60.7.1～ H元.3.31	450万円
イ 取得した日前2年以内に建築士等が行う耐震診断によって新耐震基準に適合していることが証明されているもの	S56.7.1～ S60.6.30	420万円

（注1）昭和56年6月30日までに新築された住宅の控除される額については、県税事務所へお問い合わせください。

※ 平成26年4月1日以後に、耐震基準適合既存住宅に該当しない既存住宅を取得した場合であっても、取得日から6か月以内に耐震改修を行うことで新耐震基準に適合する証明を受け、その他の要件を満たす場合は、申請により税額が減額されます。

※ 平成27年4月1日以後に、宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得した場合（令和7年3月31日までの取得に限ります。）であって、取得してから2年以内に一定の改修工事を行った後に個人に譲渡し、その個人が自己の居住の用に供した場合は、申請により税額が減額されます。

〈住宅用土地を取得した場合〉

特例適用住宅用または耐震基準適合既存住宅用の土地を取得したときの不動産取得税の税額は、申請することにより次の算式で計算した金額になります。

$$\text{税額} = \text{減額される前の税額} - \text{減額される額（注2）}$$

区分	減額適用の条件	減額される額（注2）
特例適用住宅用土地の取得	①土地を取得した日から3年（注3）以内に、その土地の上に特例適用住宅が新築された場合（次のいずれかの場合に限る。） ア．土地を取得した人が、その土地を住宅の新築時まで引き続き所有している場合 イ．土地を取得した人からその土地を次に取得した人により住宅が新築された場合	①と②のいずれか高い方の額が減額されます。
	②特例適用住宅を新築した日から1年以内にその住宅用の土地を取得した場合	① 45,000円
	③自己居住用の土地付き特例適用住宅（平成10年4月1日以後に新築されたものに限る。）を取得した場合	② 土地1㎡当たりの価格（※） ×（住宅の床面積の2倍（200㎡が限度））×3%
	④自己居住用以外の土地付き特例適用住宅を新築された日から1年以内に取得した場合	（※）宅地などは土地の価格を1/2した後の額によります。
耐震基準適合既存住宅用土地の取得	①土地を取得した日から1年以内にその土地の上にある耐震基準適合既存住宅を取得した場合（同時取得した場合も含む。）	
	②耐震基準適合既存住宅を取得した日から1年以内にその住宅用の土地を取得した場合	

（注3）平成16年4月1日から令和6年3月31日までに土地を取得した場合に限ります。また、同じ時期に土地を取得した場合で、なおかつ、特例適用住宅が居住用の独立的に区画された部分100以上ある共同住宅等であって、土地の取得からその共同住宅等が新築されるまでの期間が3年を超えると見込まれることについてやむを得ない事情があると知事が認めた場合、4年以内となります。

※1 平成30年4月1日以後に、個人が土地を取得した場合で、その取得後1年以内又は取得前1年の期間内に、土地の上の耐震基準適合既存住宅に該当しない既存住宅を取得し、その6か月以内に、耐震改修を完了してその者の居住の用に供したときは、申請により土地の税額が減額されます。

※2 平成30年4月1日から令和7年3月31日までに、宅地建物取引業者が土地と新築後10年以上を経過した中古住宅を同時に取得した場合において、その取得後2年以内に、一定の改修工事を行って個人に譲渡後その者の居住の用に供されたときは、申請により宅地建物取引業者に係る土地の税額が減額されます。

※ 上記1及び2のいずれの場合も、住宅用付属屋を含む住宅部分の床面積が50㎡以上240㎡以下であることが要件となります。

〈その他の特例〉

次のような場合など、一定の要件を満たしていれば、申請により軽減措置や納税の猶予を受けることができます。

- 土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に住宅を新築する計画がある場合
- 譲渡担保財産の設定の日から2年以内に、担保権者から設定者に譲渡担保財産を移転する予定の場合
- 公共事業のために収用され、または譲渡した不動産に代わる不動産を取得した場合
- 災害により滅失又は損かいた不動産に代わる不動産を取得した場合、また、取得した不動産がその取得した直後に災害により滅失又は損かいた場合



県税の特別措置（課税免除・不均一課税）

茨城県では、企業立地等の促進を図るため、県内に事業所等を新增設し、一定の要件を満たす事業者を対象に、不動産取得税や事業税等を免除・軽減する特別措置（課税免除・不均一課税）を設けています。対象事業や要件など、詳しくは60～62ページをご覧ください。

なお、この特別措置を受けるためには、対象事業の用に供する土地、家屋の取得について、それぞれ取得した日から60日以内に「課税免除に係る申告書」又は「不均一課税に係る申告書」を「不動産取得申告（報告）書」と併せて管轄の県税事務所に提出する必要があります。

ただし、不動産を取得した日から60日以内に不動産登記法に規定する登記（表示に関する登記又は所有権の登記）を申請した場合には、申告書の提出は不要です。

●不動産と税金

個人が不動産を譲渡、取得したとき、保有しているときにかかる税金は次のとおりです。

区分	譲渡したとき	取得したとき	保有しているとき
国の税金	所得税	相続税、贈与税	地価税
県の税金	県民税	不動産取得税	—
市町村の税金	市町村民税	特別土地保有税（取得分）	固定資産税、都市計画税 特別土地保有税（保有分）

※ このほか、登記をする際に登録免許税（国税）が課されます。

※ 地価税は平成10年以後、特別土地保有税は平成15年度以後の課税は停止されています。

計算してみましょう

不動産取得税の計算例

令和4年8月に宅地（地積250㎡、価格2,000万円）を取得し、令和5年4月に住宅（床面積130㎡、価格1,300万円）を新築しました。

※ 軽減措置を受けるためには、県税事務所に申請（申告）手続きが必要です。

【土地】

減額される前の税額

$$20,000,000 \text{ 円} \times \frac{1}{2} \times 3\% = 300,000 \text{ 円}$$

(土地の価格) (宅地の特例) (税率)

減額される額

① ②のうち高い方の額 ※この場合 240,000円となります。

① 45,000円

$$\textcircled{2} (20,000,000 \text{ 円} \times \frac{1}{2} \div 250 \text{ ㎡}) \times 200 \text{ ㎡} (\text{※}) \times 3\% = 240,000 \text{ 円}$$

(土地1㎡当たりの価格(宅地の特例適用後)) (床面積の2倍)

※住宅の床面積130㎡の2倍は200㎡を超えるので200㎡となります。

納める額

$$300,000 \text{ 円} - 240,000 \text{ 円} = 60,000 \text{ 円}$$

【家屋】

税額

$$(13,000,000 \text{ 円} - 12,000,000 \text{ 円}) \times 3\% = 30,000 \text{ 円}$$

(家屋の価格) (控除額) (税率)